

Bebauungsplan Nr. 13

"Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation"

der Stadt Goldberg

M 1: 1.000

Gemarkung Goldberg

Flur 4 und 5

Plangebietsgröße ca. 11.334 qm



Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Erstellt auf der Grundlage des Lage- und Höhenplan vom 14.11.2016 von ÖbVI Wagner/Weinke Ingenieure aus 18 273 Güstrow.

Planzeichenerklärung

- Sondergebiet Wohn- und Pflegeheim
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- private Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg Bestand
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg Neu
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und ihren Einfahrten
- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Erhaltung von Bäumen
- Gehölzrodung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: geschützte Baumreihe
- Wasserfläche
- Umgrenzung der Fläche mit Pflanzverbot nach TF 4.7
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- z.B. 13/6 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Freileitung der Deutschen Telekom
- geplante Gebäude
- vorhandene Gebäude

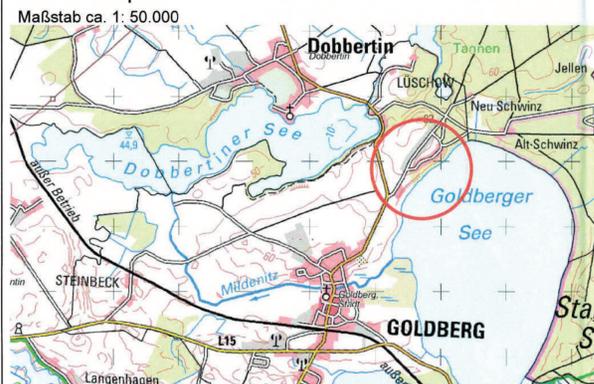
Text (Teil B)
Textliche Festsetzungen (TF)

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohn- und Pflegeheim" festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude für Wohnen und Pflege von Menschen mit Behinderungen und zugehörige Nebenanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 als Höchstmaß der baulichen Nutzung festgesetzt. Für die Ermittlung der GRZ ist die Sondergebietsfläche innerhalb des Plangebiets maßgebend.
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. **Stellplätze und Carports**
Es wird eine Fläche für Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) mit ihrem Einfahrten ausgewiesen.
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 4.1 Bei den im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist der Kronentraufbereich (Bodenfläche unter der Krone = Wurzelbereich zuzüglich 1,5 m) von jeglichen Bodenversiegelungen und baulichen Anlagen frei zu halten. Zur Kronentraufe der Baumreihe im Norden des Plangebietes ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Ausnahmeweise ist die dargestellte Zufahrt unter Beachtung von TF 4.3 gestattet.
 - 4.2 Zur Befestigung der Verkehrsflächen und Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
 - 4.3 Die Befestigung des Zufahrtbereiches erfolgt in Form einer wassergebundenen Decke, wobei ausschließlich die vorhandene Zufahrt genutzt werden darf. Die zulässige Ausbaubreite im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier geschützte Baumreihe) beträgt 3,5 m.
 - 4.4 **Streubstriebe - Maßnahme E1**
Die Kompensation des Eingriffes erfolgt durch die Ersatzmaßnahme E1 außerhalb des Plangebietes (in der Gemarkung Goldberg, Flur 4, Flurstück 11/2) durch:
 - (E1) - Errichtung einer Streubstriebe auf einer Gesamfläche von 1.700 m².
Die Fläche wird mit Landschaftsrasen (RSM 8.1.1 Biotopmischung, autochthones Saatgut) angesät und mit 20 Obstgehölzen in den Sorten:

Gehölz	Anzahl
Apfelsorten	
Boskoop, grün	2
Boskoop, rot	2
Kaiser Wilhelm	1
Gelber Bellefleur	1
Müschens Rosenapfel	1
Pommerscher Krummstiel	1
Roter Eisapfel	1
Birnsorten	
Boscs Flaschenbirne	1
Clapps Liebling1	
Josephine von Mecheln	1
Köstliche aus Charneux	1
Madame Verte	1
Steinobstsorten	
Anna Spät	2
Erwinger Frühe	1
Teichners Schwarze Knorpel	2
Hauszwetschge	1

als Hochstämme, 3xv m.B., Stammumfang 10 - 12 cm bepflanzt.
Die Flächen werden 2-mal im Jahr gemäht: erste Mahd frühestens Anfang Juni und die zweite nicht vor dem 15. August und spätestens bis Ende September d. J. Das Mahgut ist von der Fläche zu bürsten. Eine Mulchmahd ist untersagt.
Es erfolgt keine Düngung (mineralisch oder organisch) der Fläche oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenhilfsstoffen. Das Umbrechen ist ebenfalls nicht zulässig.
- 4.5 Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Bäumen gesichert werden. Die Fläche ist bei Bedarf durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
- 4.6 Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG)
- 4.7 Auf der mit brauner Linie umrandeten Fläche sollen zur Vermeidung eventueller Auswirkungen auf die benachbarte Wetterstation nur klein- und mittelwüchsige Gehölze gepflanzt werden. Die max. Höhe der ausgewachsenen Gehölze soll 2,5 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a))

Übersichtsplan



Satzung

der Stadt Goldberg über den Bebauungsplan Nr. 13 „Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation“

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 07. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussverfassung durch die Stadtvertretung vom 22.02.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Goldberg, den 16.07.2018

P. Juchacz
Der Bürgermeister

Hinweise:

Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

1. Maßnahmen-Nr. VAFB1

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln

Zur Vermeidung der vorhabenbedingten Tötungen von Individuen in Verbindung mit der Schädigung von Fortpflanzungsstätten bei Brutvögeln erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der vorbereitenden Arbeiten zur Schaffung von Baufreiheit und die Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung: Sämtliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten (Baufeldfreimachung, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtung, Anlage von Baustraßen etc.) sowie die Rodung / Fällung von Gehölzen werden auf den Zeitraum vom 30. September bis 01. März beschränkt.

Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten vor dem wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse gutachterlicher Prüfung sind der zuständigen Behörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Bauarbeiten fortgeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Goldberg hat in ihrer Sitzung am 02.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im HeimatBoten am 13.04.2017 erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 20.11.2017 bis zum 21.12.2017 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.11.2017 im HeimatBoten mitgeteilt worden.
5. Die Stadtvertretung der Stadt Goldberg hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 22.02.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 22.02.2018 mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan Nr. 13 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Goldberg, den 22.02.2018
P. Juchacz
Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation" der Stadt Goldberg am 13.07.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Ludwigslust, den 19.07.2018
i.H. *H. Hagemann*
Die Leiter/in des
Kataster- und Vermessungsamtes
8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.08.2018, Az.: 1300.13.18, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch Satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 03.07.2018 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Goldberg, den 03.07.2018
P. Juchacz
Der Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.07.2018 im HeimatBoten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.07.2018 in Kraft getreten.
Goldberg, den 16.07.2018
P. Juchacz
Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geiert
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel. : 038457/ 51 444

30. Januar 2018

Die Verfahrensvermerke wurden am 23.02.2018 ergänzt.

Stadt Goldberg



Bebauungsplan Nr. 13
"Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation"